

자 치 법 규

| | |
|---|--------|
| 선 | 기관 의 장 |
| 람 | |

구 보

- 자치법규
[조 례]
제1684호 : 서울특별시 중구 공공 야간·휴일 건강지킴이 진료의원 지정 및 지원 조례안 2
- 고 시
제2023-50호 : 주택건설사업계획변경승인 고시 6
- 공 고
제2023-812호 : 2023년도 중구 지방재정공시 7
제2023-814호 : 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람·공고 10
제2023-817호 : 봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 변경 결정(안) 공람공고 21

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<<http://www.junggu.seoul.kr>(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
● 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4955 / FAX.(02)3396-9022/3
● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 공람 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|



[조 례]

서울특별시 중구의회에서 의결된 서울특별시 중구 공공 야간·휴일 건강지킴이 진료의원 지정 및 지원 조례를 다음과 같이 공포한다.

2022년 12월 30일

서울특별시 중구청장 김 길 성 (인)

서울특별시 중구 조례 제1684호

서울특별시 중구 공공 야간·휴일 건강지킴이 진료의원 지정 및 지원 조례안

제1조(목적) 이 조례는 공공 야간·휴일 건강지킴이 진료의원 지정 및 지원에 관한 사항을 규정함으로써 서울특별시 중구민(이하 "중구민"이라 한다) 등의 건강증진 및 의료접근성 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "공공 야간·휴일 건강지킴이 진료의원"(이하 "야간·휴일 진료의원"이라 한다)이란 제4조제1항에 따라 운영 되도록 서울특별시 중구청장(이하 "구청장"이라 한다)이 지정한 서울특별시 중구 소재 의원급 의료기관을 말한다.
2. "야간"이란 '요양급여의 적용기준 및 방법에 관한 세부사항'에서 정하고 있는 진료비가산제가 적용 가능한 평일 18시~다음날 9시 사이의 시간대를 말한다.
3. "휴일"이란 토요일 및 「관공서의 공휴일에 관한 규정」제2조 및 제3조에 따른 공휴일 및 대체공휴일을 말한다.
4. "보건의료서비스"란 야간·휴일 진료의원에서 행해지는「보건의료기본법」제3조제2호에 따른 국민의 건강을 보호·증진하기 위하여 보건의료인이 행하는 모든 활동을 말한다.

제3조(구청장의 책무) ① 구청장은 야간·휴일 진료의원을 지정하고 중구민 등에게 보건의료서비스를 받을 수 있도록 적극 지원하여야 한다.

② 구청장은 야간·휴일 진료의원이 지역별로 균형 있게 운영될 수 있도록 노력하여야 한다.
제4조(지정 및 지원) ① 구청장은 중구민 등에 대한 의료접근성 향상 등을 위하여 야간·휴일 진료의원을 지정할 수 있다.

② 구청장은 야간·휴일 진료의원에 대하여 다음 각 호에 따라 운영시간을 정한다.

1. 평일: 19시부터 다음날 1시까지
2. 토요일: 15시부터 당일 21시까지
3. 휴일: 9시부터 당일 21시까지

③ 구청장은 야간·휴일 진료의원에 대하여 예산의 범위 내에서 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 야간·휴일 진료의원의 지정 및 운영 기준은 별표1과 같이 한다.

⑤ 제3항에 따른 재정적 지원에 대한 금액은 별표2와 같이 한다.

제5조(관리) ① 구청장은 야간·휴일 진료의원의 운영실태를 확인·조사할 수 있고, 야간·휴일 진료의원이 지정 목적에 맞게 운영되고 있는지에 대하여 지도·감독할 수 있다.

② 구청장은 제1항에 따른 확인·조사 결과, 야간·휴일 진료의원이 지정 목적에 맞지 않게 운영되거나 부실하게 운영된다고 판단되는 경우 야간·휴일 진료의원의 지정을 취소하거나 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있다.

제6조(기관의 의무) 공공 야간·휴일 진료의원의 장은 의료서비스의 질을 높이고 지정사항을 준수해야 한다.

제7조(위원회 설치 및 기능) ① 구청장은 공공 야간·휴일 진료의원 운영의 활성화 지원을 위해 필요한 사항을 자문 또는 심의하는 「중구 공공 야간·휴일 진료위원회」(이하 “위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 자문 또는 심의한다.

1. 공공 야간·휴일 진료의원 지정 및 운영에 관한 사항
2. 구청장이 공공 야간·휴일 진료의원 운영에 대한 지원이 필요하다고 인정하는 지원비용 등 관련 사항

제8조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장을 포함한 10명 이내의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다.

② 위원장은 보건소장이 되며 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다.

1. 중구의회가 추천한 구의원 2명
2. 중구보건소 의약과장(의무업무 부서의 장)
3. 보건의료에 관한 학식과 경험이 풍부하고 의사회장의 추천을 받은 사람
4. 응급의료기관의 장 또는 근무의사
5. 그밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 단체의 장

제9조(위원회의 운영) ① 위원회는 안건이 발생하면 구성하고 심의 의결 후 자동해산한다.

② 위원회에 참석한 위원(공무원 제외)에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표1]

야간·휴일 건강지킴이 진료의원 지정 및 운영기준(제4조 관련)

| 구 분 | 내 용 |
|--------------|---|
| 운영시간 | 연중(평일 야간, 주말·공휴일) 최소 3시간 ~ 최대 6시간 - 평일야간 : 19시 ~ 다음날 1시 - 토요일 : 15시 ~ 21시 - 일·공휴일 : 9시 ~ 21시 사이 |
| 진료범위 | 가정의학과, 내과, 소아청소년과, 야간인후과 등 경증 환자의 일차적 진료 |
| 참여유형 (택1) | ① 1개 의료기관이 연중(평일 야간,휴일) 단독 진료 ② 2~3개 의료기관이 연합(컨소시엄)으로 참여하여 연중 진료 |

[별표2]

야간·휴일 건강지킴이 진료의원 지원비(제4조 관련)

| 구분 | 지정시간 | 지원금 |
|----------|--------------|----------|
| 평일 야간 | 19시 ~ 다음날 1시 | 100천원/시간 |
| 토요일 | 15시 ~ 당일 21시 | 100천원/시간 |
| 일요일, 공휴일 | 9시 ~ 당일 21시 | 150천원/시간 |

※ 지원가능 운영시간 : 일 최소 3시간~최대6시간

고 시

● 서울특별시 중구 고시 제2023-50호

주택건설사업계획변경승인 고시

서울특별시고시 제2020-305호(2020.7.16.)로 도시관리계획 결정되고 서울특별시 중구청 고시 제2022-45호(2022.6.8.)로 사업계획승인되고 서울특별시 중구 고시 제2022-131호(2022.12.28.)로 사업계획(변경)승인된 황학동 1756(2085)번지 외 47필지 상 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조, 같은법 시행규칙 제13조 규정에 따라 사업계획을 변경 승인하고 「주택법」 제19조에 따라 이를 고시함.

2023년 9월 6일
서울특별시 중구청장

1. 사업의 명칭 : 중구 황학동 1756번지 일대 주상복합시설 신축공사
2. 사업주체의 성명 및 주소 (변경)

| 사업주체 | | 대표자 | 주 소 | 비고 |
|------------------|-----------|----------|---------------------------|-------|
| 변경전 | 변경후 | | | |
| 황학동청계 지역주택조합 | - | 김지현 | 서울특별시 중구 다산로 212, 훈정빌딩 4층 | 변경 없음 |
| 에이치엘디앤아이 한라 주식회사 | 두산건설 주식회사 | 이정환, 이강홍 | 서울특별시 강남구 언주로 726, 두산빌딩 | 변경 |

3. 사업시행지의 위치·면적 및 건설주택의 규모 : 변동 없음
4. 사업시행기간 : 변동 없음
5. 변경내용
 - 가. 공동사업주체 변경 : 에이치엘디앤아이 한라 주식회사 → 두산건설 주식회사
6. 기타사항
 - 가. 기타 자세한 사항은 중구 도심정비과(☎02-3396-5724)에 비치

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2023-812호

2023년 중구 지방재정공시(2022회계연도 결산기준) 공고

「지방재정법」 제60조(지방재정 운용상황의 공시 등)에 따라 2023년 중구지방재정공시(2022회계연도 결산기준)를 붙임과 같이 공고하고자 합니다.

2023년 9월 1일
서울특별시 중구청장

□ 재정공시 내용

▶ 공통공시 : 9개 분야, 59개 세부항목 [※ 일부 항목 수시공시로 별도예정]

- ① 결산규모 ② 재정여건 ③ 부채/채무/채권 ④ 주요예산 집행결과
- ⑤ 지방세/세외수입 ⑥ 복지/민간지원 ⑦ 재산및물품/지방공기관
- ⑧ 재정성과/평가 ⑨ 주요투자사업 추진현황

▶ 수시공시 : 당해 지방자치단체의 특수한 재정운용 상황에 대한 공시

| 연번 | 제목 | 연번 | 제목 |
|----|-------------------|----|-------------------|
| ① | 중구 초등돌봄사업 | ⑥ | 성곽마을마당 조성공사 |
| ② | 패션·봉제 산업 활성화 | ⑦ | 보호 구역내 교통안전 개선사업 |
| ③ | 전통시장시설 현대화사업 | ⑧ | 부설주차장 개방 및 관리 |
| ④ | 어르신 영양터하기 | ⑨ | 신중암시장 중앙통로바닥 정비공사 |
| ⑤ | 중구 쓰레기연구소 “새롭” 운영 | | |

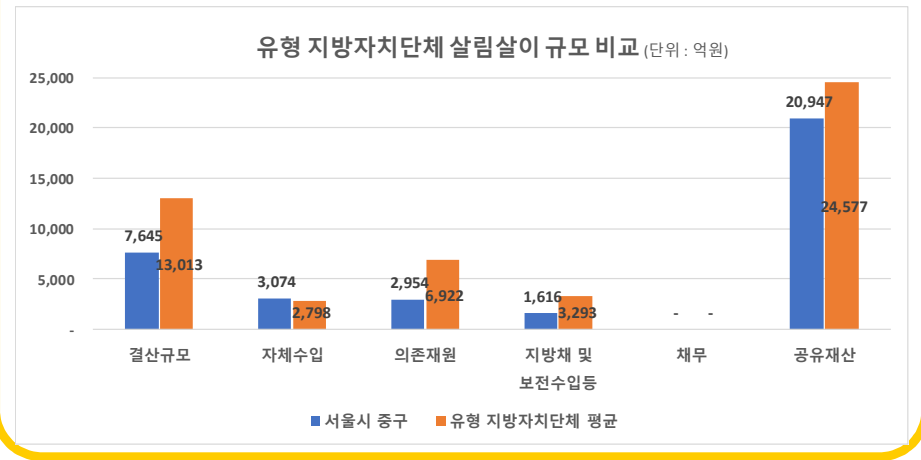
□ 문의 : 중구청 재무과 (☎02-3396-5032)

- 붙임 : 1. 2022회계연도 결산기준 재정공시 자료 1부
- 2. 2022회계연도 행사·축제별 원가회계정보 1부
- 3. 행사축제 원가회계정보 연도별 비교표 1부
- 4. 2022회계연도 재무제표 1부. 끝.

제2장 재정공시 총괄

2023. 08.
서울특별시 중구청장(인)

- ◆ 우리 구의 2022년도 살림규모 (자체수입 + 이전재원+지방채 및 보전수입 등 및 내부거래)는 7,645억원으로, 전년대비 608억원이 증가 하였습니다.
 - 자체수입 (지방세 및 세외수입)은 3,074억원이며, 주민 1인당 연간 지방세 부담액은 170만원입니다.
 - 이전재원 (지방교부세, 조정교부금, 보조금)은 2,954억원입니다.
 - 지방채, 보전수입 등 및 내부거래는 1,616억원입니다.
- ◆ 2022년말 기준으로 우리 구의 채무는 없습니다.
 - 공유재산은 「공유재산 대장가격 등록에 관한 기준」 제정에 따른 “건설중인 자산”을 추가적으로 등록한 것과 남대문로 52-20 기부채납 외 26건 (668억원)을 취득하고, 황학동 2052 외 4건(14억원)을 매각하여, 현재는 총 2조 947억원 규모를 유지하고 있습니다.
- ◆ 우리 구를 유형 지방자치단체의 평균과 **살림살이를 비교해** 보면 다음과 같습니다.
 - ※ **동일 지방자치단체 유형 : 서울(25개)**
 - 2023년 재정공시(2022년회계연도)부터 서울 I과 서울 II에서 “서울”로 통합됨
 - 2022년 재정공시(2021년회계연도) : 서울 I(13개)
 - * 서울 II : 중구, 종로, 용산, 성동, 광진, 동대문, 중랑, 강북, 도봉, 서대문, 구로, 금천, 동작



- ◆ 우리 구의 2022년 살림규모는 유형 지방자치단체 평균액 (13,013억원) 보다 5,368억원이 적습니다.
 - 자체수입은 유형 지방자치단체 평균액 (2,798억원)보다 276억원이 많으며, 이전재원은 유형 지방자치단체 평균액 (6,922억원)보다 3,968억원 적습니다.
 - 채무액은 유형 지방자치단체 평균액 (0원)과 동일하며, 구의 1인당 채무액도 유형 지방자치단체 평균액 (0원)과 동일하게 없습니다.
 - 공유재산은 유형 지방자치단체 평균액 (24,577억원)과 비교하여 3,630억원이 적습니다.

◆ 이러한 전반적인 상황으로 볼 때, 우리 서울특별시 중구의 재정은 유형 지방자치단체보다 자체수입이 높고, 의존재원은 낮은편으로 전반적으로 건전재정을 운영하고 있다고 판단됩니다.

◎ 자세한 내용은 우리 구 인터넷 홈페이지 (<http://www.junggu.seoul.kr>, 행정정보>예산/재정>재정공시)에서 보실 수 있으며, 건의나 궁금한 사항이 있으시면 아래 담당자에게 연락주시거나, 인터넷 홈페이지에 직접 의견을 남길 수 있습니다.

담 당 자 : 재무과 정경숙 (☎02-3396-5032)

● 서울특별시 중구 공고 제2023-814호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람·공고

1. 서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 최초 정비구역 지정 고시된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구와 관련하여, 서울특별시 중구 공고 제2023-218호(2023.3.8.)로 공람·공고한 정비계획 변경 결정(안)이 2023년 제12차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 변경되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 관계 서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 재공람·공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 9월 6일
서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정조서 : 변경 없음

| 구분 | 구역명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 (최초결정일) |
|----|-------------------|-------------------|----------|-----|----------|---------------------------------|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 기정 | 을지로3가 도시정비형 재개발구역 | 중구 수포동 35-13번지 일원 | 42,641.6 | - | 42,641.6 | 서울특별시고시 제2016-310호 (2016.10.6.) |

나. 정비지구 지정(변경)조서

| 구분 | 지구명 | 위 치 | 시행면적(㎡) | 구 분 | | 비 고 |
|----|-------------------------|---------------------|---------|---------|-----------|-----|
| | | | | 획 지(㎡) | 정비기반시설(㎡) | |
| 기정 | 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구 | 중구 을지로3가 95-12번지 일원 | 2,323.9 | 1,916.6 | 407.3 | - |
| 변경 | | | 2,186.4 | 1,916.6 | 269.8 | - |

※ 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

- 변경사유 : 기반시설 부담계획 조정[토지(일부)→건축물 설치·제공]에 따른 시행면적 감소

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경

| 구 분 | 명 칭 | 면 적(㎡) | | | 구성비 (%) | 비 고 |
|-----------|----------------|---------|------------|---------|---------|------------------|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합 계 | | 2,323.9 | 감) 137.5 | 2,186.4 | 100.0 | - |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | 407.3 | 감) 137.5 | 269.8 | 12.3 | - |
| | 도로 | 269.8 | - | 269.8 | 12.3 | - |
| | 공동분담 | 137.5 | 감) 137.5 | - | - | 도로 및 공원 |
| | 공공청사 (12지구 공동) | - | (증) 273.0) | (273.0) | - | 건축물 기부채납 환산부지 면적 |
| 획지(대지) | | 1,916.6 | - | 1,916.6 | 87.7 | - |

■ 변경사유 : 기반시설 부담계획 조정[토지(일부)→건축물 설치·제공]에 따른 토지이용계획 변경

나. 용도지역·지구 결정조서 : 변경 없음

1) 용도지역 결정조서

| 구 분 | 면 적(㎡) | | | 구성비 (%) | 비 고 |
|------|--------|---------|-----|---------|-------|
| | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합 계 | | 2,186.4 | - | 2,186.4 | 100.0 |
| 상업지역 | 일반상업지역 | 2,186.4 | - | 2,186.4 | 100.0 |

2) 용도지구 결정조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 지구명 | 지구의 세 분 | 위 치 | 면 적(㎡) | 연장 (m) | 폭원 (m) | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|---------|------|---------|-------------|------------------|--------|--------|---------------------|----|
| 기정 | ① | 방화지구 | - | 수표동 27-1 일대 | 55,151 (2,186.4) | - | - | 1973.8.1 (건고 제317호) | 집단 |

주) ()는 을지로3가구역 제10지구 내 편입면적임

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 신설

1) 토지등소유자별 권리가액

| 구 분 | 종전토지등의 추산액 | | 분양예정의 대자평가차액(원)(B) | 비용부담액(원) (C) | 분담금 추산액 (A+B+C) | 분담률 (%) | |
|-------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------|
| | 금액(원)(A) | 비율(%) | | | | | |
| 합 계 | | 96,813,777,480 | 100.00 | 13,379,998,085 | 194,306,424,435 | 304,500,200,000 | 100.00 |
| 토 지 등 소 유 자 | 을지로3가 95-7 외 5필지 | 53,003,120,720 | 54.75 | 7,325,214,161 | - | 60,328,334,881 | 19.81 |
| | 을지로3가 95-19 ① | 1,561,475,500 | 1.61 | 215,801,302 | - | 1,777,276,802 | 0.58 |
| | 을지로3가 95-19 ② | 1,561,475,500 | 1.61 | 215,801,302 | - | 1,777,276,802 | 0.58 |
| | 입정동 268-2 | 1,090,000,000 | 1.13 | 150,641,761 | - | 1,240,641,761 | 0.41 |
| | 을지로3가 95-12 | 9,423,105,000 | 9.73 | 1,302,305,624 | - | 10,725,410,624 | 3.52 |
| | 을지로3가 95-13 외 1필지 | 2,572,066,000 | 2.66 | 355,468,396 | - | 2,927,534,396 | 0.96 |
| | 을지로3가 95-13 외 3필지 | 26,092,834,760 | 26.95 | 3,606,119,792 | - | 29,698,954,552 | 9.75 |
| | 입정동 246-1 | 846,300,000 | 0.87 | 116,961,580 | - | 963,261,580 | 0.32 |
| | 을지로3가 335-1 | 663,400,000 | 0.69 | 91,684,169 | - | 755,084,169 | 0.25 |
| | 사업시행 예정자 | - | - | - | 194,306,424,435 | 194,306,424,435 | 63.81 |

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경) 예정

2) 토지등소유자별 분담금 추산액

| 구 분 | 권리가액(원) | 분양 예정가(원/㎡) | | 분담금 |
|-------------|-------------------|-----------------|------|---------------------------------------|
| | | 근린생활시설 | 업무시설 | |
| 합 계 | | 304,500,200,000 | | 토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가 × 분양받은 면적) |
| 토 지 등 소 유 자 | 을지로3가 95-7 외 5필지 | 60,328,334,881 | | |
| | 을지로3가 95-19 ① | 1,777,276,802 | | |
| | 을지로3가 95-19 ② | 1,777,276,802 | | |
| | 입정동 268-2 | 1,240,641,761 | | |
| | 을지로3가 95-12 | 10,725,410,624 | | |
| | 을지로3가 95-13 외 1필지 | 2,927,534,396 | | |
| | 을지로3가 95-13 외 3필지 | 29,698,954,552 | | |
| | 입정동 246-1 | 963,261,580 | | |
| | 을지로3가 335-1 | 755,084,169 | | |
| | 사업시행 예정자 | 194,306,424,435 | | |

※ 분양예정가는 추후 사업시행계획인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경)되며, 분담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하여 관리처분계획 수립 시 확정(변경) 예정

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

| 구분 | 금액(원) | 비고 |
|----------------|-----------------|---|
| 총금액 | 304,500,200,000 | • 대지비 + 공사비 + 대지조성비 |
| 대지비 | 110,193,775,565 | • 추정 토지매입비 |
| 공사비 | 151,336,601,000 | • 종전-종후자산 가격조사 보고서 금액 반영 |
| 대지조성비 | 42,969,823,435 | • 철거비, 제세공과, 토지매입 관련 부대비용, 세입자 손실보상비, 분담금 등 |
| 분양예정 대지평가액 | 153,163,599,000 | • 종전-종후자산 가격조사 보고서 금액 반영 |
| 종전토지등의 추산액(A) | 96,813,777,480 | • 종전-종후자산 가격조사 보고서 금액 반영 |
| 분양예정 대지평가차액(B) | 13,379,998,085 | • 분양예정 대지평가액 - 대지조성비 - 종전토지등의 추산액 |
| 비용부담액(C) | 194,306,424,435 | • 공사비 + 대지조성비 |
| 분담금 추산액 | 304,500,200,000 | • A + B + C |

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전-종후자산 감정평가에 따라 확정(변경) 예정

라. 도시계획시설 결정조서 : 변경 없음

1) 도로

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----|----|----|---------|-------|----------|--------------|------------|-------|--------|-----------------------|------------------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 중로 | 3 | 3 | 9.5 ~13 | 집산 도로 | 177 (39) | 을지로3가 5-4 | 입정동 262 | 일반 도로 | 공공청사 | 2010.8.26. (서고 제306호) | 을지로11길 |
| 기정 | 소로 | 1 | b | 10 | 집산 도로 | 307 (55) | 을지로3가 95-5 | 수표동 56-11 | 일반 도로 | - | 2005.8.25. (서고 제255호) | 충무로9길 |
| 기정 | 소로 | 3 | 1 | 7 ~7.5 | 집산 도로 | 126 (5) | 을지로3가 104-13 | 을지로3가 96-2 | 일반 도로 | - | 2010.8.26. (서고 제306호) | 충무로11길 을지로13길 |

주) ()는 을지로3가구역 제10지구 내 폭원 및 연장임

마. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획 : 변경

1) 정비기반시설 등 부담계획

| 구분 | 지구명 | 시행 면적 (㎡) | 대지 면적 (㎡) | 정비기반 시설면적 (㎡) | 건축물 환산부지 면적(㎡) ¹⁾ | 계획기반 시설 내 공공공용지 (㎡) | 대지내 폐지되는 국공유지 (㎡) | 순부담 면적(㎡) | 순부담율 (%) ²⁾ | 비고 |
|----|-----------------|-------------------|-----------|-----------------|------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|------------------------|----|
| 기정 | 을지로 3가구역 | 2,323.9 | 1,916.6 | 407.3 | - | - | 21.4 | 385.9 | 16.8 | - |
| 변경 | 제10지구 (합 137.5) | 2,186.4 (합 137.5) | 1,916.6 | 269.8 (합 137.5) | 273.0 (증 273.0) | - | 27.3 (증 5.9) | 515.5 (증 129.6) | 21.2 (증 4.4) | - |

주1) (신설) 을지로3가구역 공공청사(제12지구 공동) 규모 확대 설치-제공
 주2) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역 면적 - 계획기반시설내 기존 공공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)
 ※ 순부담율 산정 시 '시행구역 면적'에 실제 시행면적과 건축물 환산부지 면적 합산 적용

■ 변경사유 : 무상양도 대상 변경 및 기반시설 부담계획 조정[토지(일부)→건축물 설치-제공]

2) 정비기반시설 등의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상귀속)

| 기정 | | | | 변경 | | | | | |
|--------|-------|--------|----------------|--------|-------|--------|------------------|---------------|-------|
| 구분 | 위치 | 시설의 종류 | 정비기반시설 부담면적(㎡) | 구분 | 위치 | 시설의 종류 | 정비기반시설 등 부담면적(㎡) | | |
| 제10 지구 | 을지로3가 | 소계 | 407.3 | 제10 지구 | 을지로3가 | 소계 | 542.8 | | |
| | | 95-7 | 6.9 | | | 95-7 | 6.9 | | |
| | | 95-9 | 1.0 | | | 95-9 | 1.0 | | |
| | | 95-10 | 3.8 | | | 95-10 | 3.8 | | |
| | | 95-11 | 5.0 | | | 95-11 | 5.0 | | |
| | | 95-12 | 75.0 | | | 95-12 | 75.0 | | |
| | | 95-13 | 56.2 | | | 95-13 | 56.2 | | |
| | | 95-14 | 47.7 | | | 95-14 | 47.7 | | |
| | | 95-31 | 43.9 | | | 95-31 | 43.9 | | |
| | | 95-33 | 30.3 | | | 95-33 | 30.3 | | |
| | | 공동분담 | 도로 및 공원 | | | 137.5 | 65-8 일원 | 건축물 기부채납 환산부지 | 273.0 |

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

■ 변경사유 : 공공청사(제12지구 공동) 규모 확대 계획에 따라 기반시설 부담계획 조정[토지(일부)→건축물 설치-제공]

(2) 사업시행지구내 용도 폐지되는 정비기반시설 면적(사업시행자에 무상양도)

| 구분 | 위치 | 지목 | 면적(㎡) | | 무상양도 면적(㎡) | 소유자 | 비고 |
|----|-------------|----------|----------|------|------------|----------|----|
| | | | 공부상면적 | 편입면적 | | | |
| 기정 | 제10지구 을지로3가 | 335-1 도로 | 12,183.1 | 21.4 | 21.4 | 국(국토교통부) | |
| 변경 | 제10지구 입정동 | 246-1 도로 | 527.9 | 27.3 | 27.3 | 중구청 | |

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

■ 변경사유 : 관련법령 개정 등에 따른 무상양도 대상 조정

(3) 국·공유지 매입대상

| 구분 | 위치 | 지목 | 면적(㎡) | | 소유자 | 비고 |
|----|-------|-------------|-------|----------|-------|---------------|
| | | | 공부상면적 | 편입면적 | | |
| 기정 | 제10지구 | 을지로3가 95-11 | 대 | 103.5 | 103.5 | 국(기획재정부) 전부 |
| | | 입정동 246-1 | 도로 | 527.9 | 27.3 | 중구청 일부편입 |
| 변경 | 제10지구 | 을지로3가 335-1 | 도로 | 12,183.1 | 21.4 | 국(국토교통부) 일부편입 |

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

■ 변경사유 : 관련법령 개정 등에 따른 국·공유지 매입대상 조정

바. 건축물의 정비개량 및 건축시설계획 : 변경

1) 기존 건축물의 정비개량계획

| 구분 | 지구 구분 | | 가구 또는 획지구분 | | 위 치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|----|---------------|---------|------------|---------|---------------------|-----------|----|----|--------|------|----|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거이후 | |
| 기정 | 을지로3가구역 제10지구 | 2,186.4 | - | 1,916.6 | 중구 을지로3가 95-12번지 일원 | 7 | - | - | 7 | - | - |

2) 건축시설계획

| 구분 | 지구 구분 | | 가구 또는 획지구분 | | 위 치 | 주된 용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이 (m) | 비고 |
|----|---------------|---------|------------|---------|----------------|----------|--------------------------------------|------------------|-----------|----|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | |
| 기정 | 을지로3가구역 제10지구 | 2,323.9 | - | 1,916.6 | 을지로3가 95-12 일원 | 업무·숙박·주거 | 60 이하 단, 저층부는 기부채납에 따라 완화(최대 80%) | 600/800 이하 /- | 최고 70m 이하 | - |
| 변경 | | 2,186.4 | | | | 업무 | 55 이하 | 1,098 이하 | 최고 94m 이하 | |

건축물 건폐율 완화에 관한 계획(신설)

- 건폐율 : 55% 이하
- 3,000㎡ 미만 소규모대지 건폐율 완화
- 용적률 : ① + ② + ③ = 1,098% 이하
① 기준용적률 : 600%
② 허용용적률 인센티브 : 151.3% 적용

| 목표 | 인센티브 대상 | 요건 | 인센티브 | 완화량 | |
|-------|--------------|------------------------------|----------------------------|---|------------|
| 계획유도 | 녹지 생태공간 | 친환경 | 친환경대상 (신설) 소규모대지 개방형녹지 설치 | 소규모대지 개방형녹지 30% 초과 설치 시 정량부여 (50%) | 50% |
| | | 친환경 | 전기차충전소 설치 | 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시 | 정량부여 (20%) |
| | 보행가로 활성화 | 재활용 건축자재 | 재활용 건축자재 사용 시 | 정량부여 (20%) | 20% |
| | | 공공보행통로 등 | 정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시 | 정량부여 (계수 2.0) | 29.3% |
| 안전·방재 | 가로지장물 이전/지중화 | 가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 | 정량부여 (계수 2.0) | 12% | |
| | | 방재 관련시설 | 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시 | 정량부여 (20%) | 20% |

③ 상한용적률 인센티브 : 346.7% 적용

| 구분 | 인센티브 산식 | 적용내용 | 완화량 |
|---------------------------|------------------------------------|--|---------|
| 공공시설등 제공 (도로, 공공청사 규모 확대) | 허용용적률× [(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)] | 800% × [(1.3 × 토지 242.5㎡ ÷ 1,916.6㎡) + (1.2 × 건축물 환산부지 273㎡ ÷ 1,916.6㎡)] | 268.3 % |
| 공개공지 초과조성 | 허용용적률× (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 ÷ 대지면적) | 800% × [(322.1㎡ - 134.2㎡) ÷ 1,916.6㎡] | 78.4% |

건축물 높이 완화에 관한 계획(신설)

- 최고높이 : ① + ② = 94.1m → 94m 이하
- ① 개방형녹지율에 따른 높이
= [적정건폐율(50%) × (기준높이(70m)+20m)] ÷ (80%-개방형녹지율(30.4%)) = 90.7m
- ② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 인센티브
= 기준높이(70m) × (의무면적 초과하는 공개공지(187.9㎡) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 3.4m

| 건축물의 건축선에 관한 계획 | 내용 |
|-----------------|---|
| 전면공지 | • 건축한계선 : 이면부 2m |
| 공공보행통로 | • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성 • 보행네트워크 구축을 위해 지구 동측 공공보행통로(2m) 지정 - 연결한 11지구 및 대상지 개방형녹지와 연계하여 조성하고 24시간 일방에 개방 |
| 공개공지 | • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 서측과 동측변 공개공지 지정 |
| 개방형 녹지 | • 지구 서측·동측 : 공개공지와 연계한 녹지 조성 ※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적 제외 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도입 개방형녹지 심의기준'에 따르며, 상세계획은 '녹지생태도입 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것 |

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

- 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도를 결정하고, 소규모대지에 대한 건폐율 완화, 기반시설 기부채납 및 개방형녹지 확보 등에 따른 용적률·높이 완화 적용

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구분 | 구역명 | 위 치 | 시행면적(㎡) | 구 분 | | 비 고 |
|----|-------------|------------|---------|---------|-----------|-----|
| | | | | 획 지(㎡) | 정비기반시설(㎡) | |
| 기정 | 을지로3가 도시정비형 | 중구 을지로3가 | 2,323.9 | 1,916.6 | 407.3 | - |
| 변경 | 재개발구역 제10지구 | 95-12번지 일원 | 2,186.4 | 1,916.6 | 269.8 | - |

※ 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

- 변경사유 : 기반시설 부담계획 조정(토지(일부)→건축물 공사비 부담)에 따른 시행면적 감소

나. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역 결정조서

| 구분 | 면 적(㎡) | | | 구성비 (%) | 비 고 |
|------|---------|-----|---------|---------|-----|
| | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합 계 | 2,186.4 | - | 2,186.4 | 100.0 | |
| 상업지역 | 일반상업지역 | - | 2,186.4 | 100.0 | |

2) 용도지구 결정조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 지구명 | 지구의 세 분 | 위 치 | 면 적(㎡) | 연장 (m) | 폭원 (m) | 최 초 결정일 | 비 고 |
|----|---------|------|---------|-------------|------------------|--------|--------|---------------------|-----|
| 기정 | ① | 방화지구 | - | 수표동 27-1 일대 | 55,151 (2,186.4) | - | - | 1973.8.1 (건고 제317호) | 집단 |

주) ()는 을지로3가구역 제10지구 내 편입면적임

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도로 결정조서

| 구분 | 구 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주 요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|-----|----|----|--------|-------|----------|--------------|------------|-------|---------|-----------------------|------------------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 중로 | 3 | 3 | 9.5~13 | 집산 도로 | 177 (39) | 을지로3가 5-4 | 입정동 262 | 일반 도로 | 공공청사 | 2010.8.26. (서고 제306호) | 을지로11길 |
| 기정 | 소로 | 1 | b | 10 | 집산 도로 | 307 (55) | 을지로3가 95-5 | 수표동 56-11 | 일반 도로 | - | 2005.8.25. (서고 제255호) | 충무로9길 |
| 기정 | 소로 | 3 | 1 | 7~7.5 | 집산 도로 | 126 (5) | 을지로3가 104-13 | 을지로3가 96-2 | 일반 도로 | - | 2010.8.26. (서고 제306호) | 충무로11길 을지로13길 |

주) ()는 을지로3가구역 제10지구 내 폭원 및 연장임

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서

| 구 분 | 지구명 | 계 획 내 용 | 비고 |
|-----|-------------------|---|----------------|
| 기정 | 허용용도 (A) 제10지구 | <ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 | 허용용도 외의 용도는 불허 |

나. 건축물 건폐율에 관한 결정(변경)조서

| 구분 | 지구명 | 계 획 내 용 | 비고 |
|----|-------|------------------------------------|----|
| 기정 | 제10지구 | • 60% 이하 (저층부는 기부채납에 따라 완화 최대 80%) | |
| 변경 | 제10지구 | • 55% 이하 | |

다. 건축물 용적률에 관한 결정(변경)조서

| 구분 | 지구명 | 계 획 내 용 | 비고 |
|----|-------|----------------------|----|
| 기정 | 제10지구 | • 600% / 800% 이하 / - | |
| 변경 | 제10지구 | • 1,098% 이하 | |

1) 허용용적률 인센티브 사항(10지구)

| 구분 | 인 센 티 브 | | | 비고 |
|----|---------|----------------|-------|--------|
| | 녹지생태공간 | 소규모대지 개방형녹지 설치 | 50% | |
| 신설 | 친환경 | 전기차충전소 설치 | 20% | 151.3% |
| | | 재활용 건축자재 | 20% | |
| | 보행가로활성화 | 공공보행통로 등 | 29.3% | |
| | | 가로지장물 이전/지중화 | 12% | |
| | 안전방재 | 방재 관련시설 | 20% | |

2) 상한용적률 인센티브 사항(10지구)

| 구분 | 인 센 티 브 | | | 비고 |
|----|------------------------|-------------|-----------------------|------------|
| | 토지 기부채납 | 건축물 기부채납 | 공개공지 초과조성 | |
| 신설 | 242.5㎡ (용적률 268.3%) | 환산부지 273.0㎡ | 187.9㎡ (용적률 78.4%) | 순부담률 21.2% |

라. 건축물 높이에 관한 결정(변경)조서

| 구분 | 지구명 | 계 획 내 용 | 비고 |
|----|-------|----------|----|
| 기정 | 제10지구 | • 70m 이하 | |
| 변경 | 제10지구 | • 94m 이하 | |

마. 건축물의 건축선에 관한 결정조서

| 구 분 | 적 용 위 치 | 계 획 내 용 | 비고 |
|-----|---------|-------------------------|-----------|
| 기정 | 건축한계선 | 중로 3-3, 소로 1-b, 소로 3-1변 | • 폭 2m 지정 |

바. 기타사항에 관한 결정

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

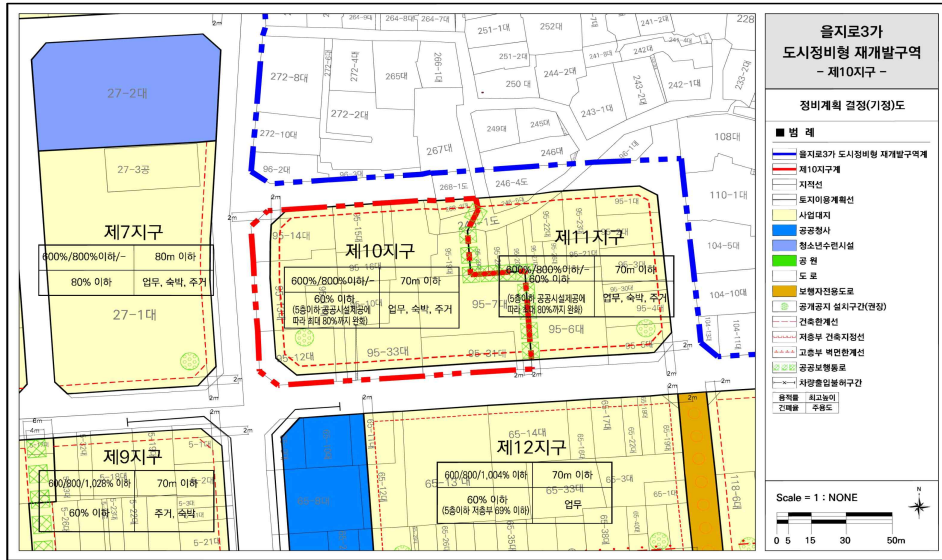
| 구 분 | 적 용 위 치 | 계 획 내 용 | 비고 | |
|-----|---------|--------------------------|---|--------|
| 신설 | 공개공지 | 을지로11길변, 충무로9길변 | <ul style="list-style-type: none"> 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 보행결절점 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 서측과 동측변 공개공지 지정 | 결정도 참조 |
| | 전면공지 | 을지로11길변, 충무로9길변, 충무로11길변 | • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 보행공간 등으로 조성 | |
| | 공공보행통로 | 대상지 동측 | <ul style="list-style-type: none"> 보행네트워크 구축을 위해 지구 동측 공공보행통로(2m) 지정 - 연결한 11지구 및 대상지 개방형녹지와 연계하여 조성하고 24시간 일반에 개방 | |

2) 개방형녹지에 관한 결정조서

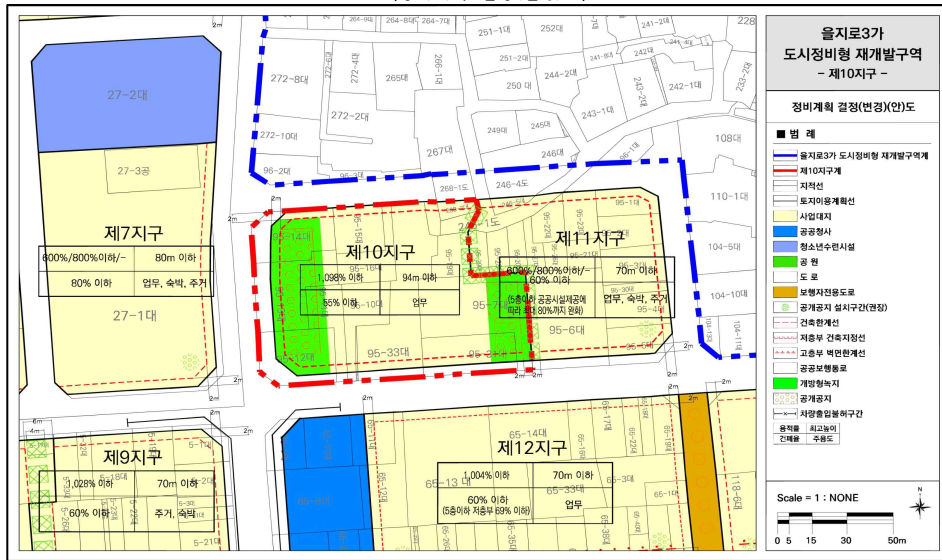
| 구 분 | 적 용 위 치 | 면 적(㎡) | 계 획 내 용 | 비고 |
|-----|---------|---------------------------|---------|---|
| 신설 | 개방형 녹지 | 을지로11길변(서측) 충무로9길변(동측) | 584 | <ul style="list-style-type: none"> 조성계획 : 지구 서측, 동측 공개공지와 연계한 녹지 조성 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 |

※ 개방형녹지 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적 제외
 ※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

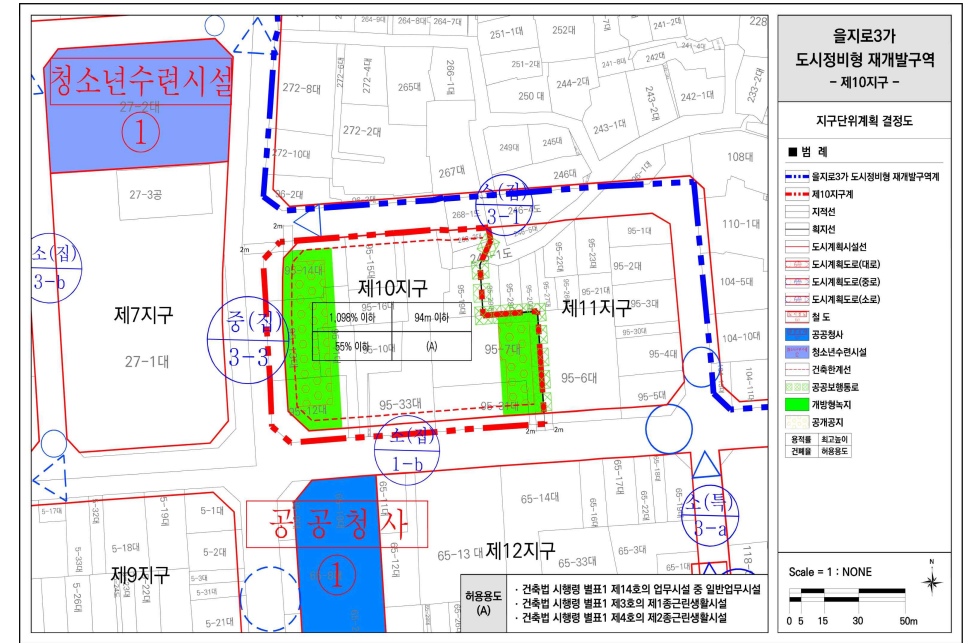
<정비계획 결정(기정)도>



<정비계획 결정(변경)도>



<지구단위계획 결정도>



Ⅱ. 기 타

- 1) 공람기간 : 2023. 9. 6. ~ 2023. 10. 6. (30일 간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

● 서울특별시 중구 공고 제2023-817호

봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 변경 결정(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2017-311호(2017.08.24.)로 최초 구역지정 및 정비계획 결정, 중구고시 제2019-84호(2019.07.04.)로 정비계획 변경된 우리 구 남대문로5가 63-1일대 봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 변경 결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및「같은법 시행령」제13조 규정에 따라 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 9월 6일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정(변경없음)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경 없음

| 구분 | 구역명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|----|----------------|------------------|----------|----|----------|---------------------------|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 기정 | 봉래 도시정비형 재개발구역 | 중구 봉래동1가 48-3 일원 | 30,725.0 | - | 30,725.0 | 중구고시 제2019-84호 ('19.07.4) |

2. 지구 지정(변경)조서 : 변경없음

| 구분 | 구역명 | 지구명 | 위치 | 시행지구 면적(㎡) | 사업계획내역(㎡) | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|-----|-----|----------------|------------|-----------|-----------|------------------------------|----|
| | | | | | 획지면적 | 공공시설 부담면적 | | |
| 기정 | 봉래 | 3지구 | 남대문로5가 63-1 일원 | 4,592.5 | 4,115.9 | 476.6 | 서울시고시 제2017-311호 ('17.08.24) | - |

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 783.6㎡)은 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

II. 토지이용계획 : 변경 없음

| 구분 | 명칭 | 면적(㎡) | | | 구성비(%) | 비고 |
|--------|----|---------|----|---------|--------|----|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합 계 | | 4,592.5 | - | 4,592.5 | 100.0 | - |
| 정비기반시설 | 소계 | 476.6 | - | 476.6 | 10.4 | - |
| | 도로 | 476.6 | - | 476.6 | 10.4 | - |
| 획지 | | 4,115.9 | - | 4,115.9 | 89.6 | - |

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 783.6㎡)은 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

III. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음

1. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

| 구분 | 면적(㎡) | | | 구성비(%) | 비고 |
|--------|---------|----|---------|--------|----|
| | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합 계 | 4,592.5 | - | 4,592.5 | 100.0 | - |
| 일반상업지역 | 4,592.5 | - | 4,592.5 | 100.0 | - |

2. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

가. 방화지구 : 변경 없음

| 구분 | 도면표시번호 | 지구명 | 위치 | 면적(㎡) | 최초결정일 | 비고 |
|----|--------|------|-----------|-------------------|-----------------------|----|
| 기정 | ① | 방화지구 | 봉래동48-3일원 | 101,000 (4,592.5) | 건설부고시 제317호('73.8.1.) | - |

※ ()는 제3지구 면적임

IV. 도시계획시설 결정(변경)조서

1. 교통시설 : 변경 없음

가. 도로 결정조서 : 변경 없음

| 구분 | 구 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|----|-----|----|----|------------|--------|------------|------------|-------------|-------|--------|--------------------------|----------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) | | | | | | | | |
| 기정 | 광로 | 2 | 4 | 50~53 (53) | 주간선 도로 | 1,500 (62) | 세종로광장 | 서울역앞 | 일반 도로 | - | 1936.12.26 (총고722) | 세종 대로 |
| 기정 | 광로 | 3 | 11 | 40~43 (43) | 주간선 도로 | 1,150 (75) | 서울역광장 | 서대문광장 | 일반 도로 | - | 1936.12.26 (총고722) | 통일로 |
| 기정 | 소로 | 1 | - | 10 | 국지 도로 | 103 | 봉래동1가 6-23 | 봉래동1가 126-2 | 일반 도로 | - | 2017.8.24. (서고2017-311호) | 세종 대로 1길 |

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

나. 철도 결정조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 폭 (m) | 연장(m) | 면적 (㎡) | 최초 결정일 | 비고 |
|----|-----|----------------|-------------------------|------------|-------|---------|------------------|---|
| 기정 | 철도 | 도시철도 (1호선 서울역) | 서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대) | 11.4 ~32.4 | 288.2 | 8,932.7 | 71.3.26 (건고158호) | <ul style="list-style-type: none"> •중복결정 <ul style="list-style-type: none"> -도로:8,475.0㎡ -광장:8,191.5㎡ •입체 결정 <ul style="list-style-type: none"> -봉래3지구내:880.2㎡ |
| 변경 | 철도 | 도시철도 (1호선 서울역) | 서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대) | 11.4 ~32.4 | 288.2 | 9,001.9 | 71.3.26 (건고158호) | <ul style="list-style-type: none"> •중복결정 <ul style="list-style-type: none"> -도로 : 8,475.0㎡ -광장 : 8,191.5㎡ •입체 결정 <ul style="list-style-type: none"> -봉래3지구내:949.4㎡ |

■ 변경 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 | 비고 |
|--------|-----|---|---|----|
| - | 철도 | •지하철 출입구 선형변경에 따른 면적 변경 - 면적 : 8,932.7㎡ → 9,001.9㎡(증 69.2㎡) | •대상지 내 지하철, 지하보도 출입구 선형 변경에 따른 철도시설 면적 증가 | - |

다. 입체적 철도 결정조서(3지구 대지 내)

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 입체적 결정규모 | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|-----|----------------|-----------------|----------|------------|-----------|-----------------------|----|
| | | | | 면적 (㎡) | 지상부 지하부 | 규모 | | |
| 기정 | 철도 | 도시철도 (1호선 서울역) | 남대문로5가 63-11 일원 | 면적 (㎡) | 지상부 | 359.4 | 17.8.24 (서고2017-311호) | - |
| | | | | | 지하부 | 520.8 | | |
| | | | | | 길이(m) | 42.6 | | |
| | | | | | 폭(m) | 9.3~17.6 | | |
| 변경 | 철도 | 도시철도 (1호선 서울역) | 남대문로5가 63-11 일원 | 면적 (㎡) | 지상부 | 163.9 | 17.8.24 (서고2017-311호) | - |
| | | | | | 지하부 | 785.5 | | |
| | | | | | 길이(m) | 52.7 | | |
| | | | | | 폭(m) | 11.7~15.7 | | |
| | | | | 높이(m) | 18.5~44.9 | | | |
| | | | | 높이(m) | 3.0~13.5 | | | |

■ 변경 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 | 비고 |
|--------|----------------|--|---|----|
| - | 도시철도 (1호선 서울역) | •지하철 출입구 선형변경에 따른 면적 변경 - 면적 : 880.2㎡ → 949.4㎡ - 길이 : 42.6m → 52.7m - 폭 : 9.3~17.6m → 11.7~15.7m - 높이 : 18.5~44.9m → 3.0~13.5m | •지하철-지하보행통로 출입구의 선형 조정 및 구분지상권 설정을 통한 보행환경 개선 | - |

V. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

1. 정비기반시설 부담 계획

| 구분 | 사업시행 면적 (㎡) | 대지 면적 (㎡) | 정비기반 시설면적 (㎡) | 신설정비 기시설내 기존공공 용지(㎡) | 획지내 용도폐지 국공유지 (㎡) | 건축물 추가부담 (토지환산부지) (㎡) | 순부담율(%) | | | 비고 |
|----|-------------|-----------|---------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------|------------|------|-----------------|
| | | | | | | | 기반시설 (토지) | 추가부담 (건축물) | 합계 | |
| 기정 | 4,592.5 | 4,115.9 | 476.6 | - | - | 41.3 | 10.4 | 0.9 | 11.3 | 봉래구역 순부담율 11.3% |
| 변경 | 5,376.1 | 4,115.9 | 476.6 | 11.9 | 275.2 | 783.6 | 3.7 | 15.4 | 19.1 | |

※ 순부담률 산출

$$= [(정비기반시설+추가기반시설부담)-기존국공유지] / [사업시행면적(대지+정비기반시설+추가기반시설부담)-기존국공유지]$$

$$= [(476.6㎡ + 783.6㎡) - 287.1㎡] / [4,115.9㎡ + 476.6㎡ + 783.6㎡ - 287.1㎡] = 19.1%$$

※ '도시 및 주거환경정비법' 전부개정('18.2)에 따른 무상양도 대상기준 변경으로 기존 국공유지 유상매입→무상양도로 변경

VI. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

| 구분 | 구역 구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|----|---------|---------|-------------|---------|----------------|-----------|----|----|---------|-------|----|
| | 명칭 | 면적 (㎡) | 명칭 | 면적 (㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거 후 신축 | 철거 이후 | |
| 기정 | 봉래 제3지구 | 4,592.5 | 획지 | 4,115.9 | 남대문로5가 63-1 일원 | 29 | - | - | 29 | - | - |

2. 건축시설계획

| 결정구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지구분 | | 위치 | 주된 용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이 (m) 최고층수 | 비고 | | |
|-------------------------|----------------------------|---|--|--------------------------|----------------|--------|----------------|------------|-------------|----|--|--|
| | 명칭 | 면적 (㎡) | 명칭 | 면적 (㎡) | | | | | | | | |
| 기정 | 봉래 제3지구 | 4,592.5 | 획지1 | 4,115.9 | 남대문로5가 63-1 일원 | 업무 시설 | 60이하 (저층부65이하) | 949.0 이하 | 90 이하 | - | | |
| 변경 | 봉래 제3지구 | 4,592.5 | 획지1 | 4,115.9 | 남대문로5가 63-1 일원 | 업무 시설 | 50이하 | 1,167.4 이하 | 139.4 이하 | - | | |
| 건축물 용적률 완화에 관한 계획 | 기정 | • 용적률 : 949.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 200.0% | | | | | | | | | | |
| | | 목적 | 인센티브 완화 요건 | | | | | 산정방식 | 완화량 | | | |
| | | 친환경 개발 | 녹색건축물 인증 (그린 1등급) | | | | | 정량부여 | 100% | | | |
| | | | 건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하) | | | | | | | | | |
| | | 기존도시조직 보전 | 신재생에너지 이용시설 (11%이상) | | | | | 정량부여 | 50% | | | |
| | | | 민간부문시행시침에 따라 기존 도시조직 보전시 | | | | | | | | | |
| | | 보행가르활성화 | 재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시 장애물 없는 생활환경 인증제도 최우수 등급시 | | | | | 정량부여 | 50% | | | |
| | | | 장애물 없는 생활환경 인증제도 최우수 등급시 | | | | | | | | | |
| | | ③ 상한용적률 : 149.0% | | | | | | | | | | |
| | | 구분 | 인센티브 산식 | | | 적용내용 | | 완화량 | | | | |
| 공공시설(도로) 기부채납 | 허용용적률×1.3×α | | | 800%×1.3×0.11579 | | 120.4% | | | | | | |
| 건축물 기부채납 | 허용용적률×1.3×α | | | 800%×1.3×0.01013 | | 10.6% | | | | | | |
| 지하철출입구 등 이전 및 구분 지상권 설정 | 허용용적률× (지하철출입구 연면적/건축물연면적) | | | 800%× (880.2㎡/39,026.8㎡) | | 18.0% | | | | | | |
| 계 | | | | | - | | 149.0% | | | | | |

| 결정구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지구분 | | 위치 | 주된 용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이 (m) 최고 층수 | 비고 |
|---|---|---|----------------------------------|------------------------|--------|-------|---------|---------|--------------|----|
| | 명칭 | 면적 (㎡) | 명칭 | 면적 (㎡) | | | | | | |
| 건축물 용적률 완화에 관한 계획 | 변경 | <ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 1,167.4%이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 200.0% | | | | | | | | |
| | | 목적 | 인센티브 완화 요건 | | | 산정방식 | 완화량 | | | |
| | | 개방형녹지 | 개방형녹지 의무기준 30%초과설치시 | | | 정률부여 | 100% | | | |
| | | 친환경 개발 | 녹색건축물 인증 (그린1등급) | | | 정량부여 | 30% | | | |
| | | | 건축물에너지소비총량제 (1+등급) | | | | | | | |
| 신재생에너지 이용시설 (13%초과) | | | 정량부여 | 20% | | | | | | |
| 보행가로활성화 | 가로지장물이전/지중화 또는 지하철출입구 이전시 | | | 정률부여 | 50% | | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ③ 상한용적률 : 367.4% | | | | | | | | |
| | | 구분 | 인센티브 산식 | 적용내용 | 완화량 | | | | | |
| | | 공공시설(도로) 기부채납 | 허용용적률×1.3×α | 800%×1.3×0.1127 | 117.2% | | | | | |
| | | 건축물 기부채납 | 허용용적률×1.2×α | 800%×1.2×0.1237 | 118.7% | | | | | |
| | | 공개공지 초과조성 | 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지면적/사업대지면적) | 800%×(676.6㎡/4,115.9㎡) | 131.5% | | | | | |
| | | 계 | | - | 367.4% | | | | | |
| 건축물의 높이 완화에 관한 계획 | <ul style="list-style-type: none"> • 최고높이 : ① + ② = 139.4m ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 42.02m | | | | | | | | | |
| | 개방형 녹지율 | $\text{산식} = \text{적정건폐율}(50\%) \times (\text{기준높이}(90\text{m}) + 20\text{m}) \div (80\% - \text{개방형녹지율}(38.34\%))$ $= 50\% \times (\text{기준높이 } 90\text{m} + 20\text{m}) \div (80\% - 38.34\%) = 132.02\text{m}$ | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 7.39m | | | | | | | | | | |
| 공개공지 초과제공 | $\text{산식} = \text{기준높이} \times (\text{의무면적을 초과하는 공개공지} \times 1/2) \div \text{대지면적}$ $= 90\text{m} \times (676.6\text{㎡} \times 1/2) \div 4,115.9\text{㎡} = 7.39\text{m}$ | | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | <ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 세종대로변 : 3m, 통일로변 : 5m - 이면도로변 : 2m | | | | | | | | | |
| 개방형녹지 계획 | <ul style="list-style-type: none"> • 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 | | | | | | | | | |
| 기타사항에 관한 계획 | <ul style="list-style-type: none"> • 대지내 공지 <ul style="list-style-type: none"> - 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중배치 - 각 지구 내 전면공지를 포함하여 보행안전구간 확보 | | | | | | | | | |

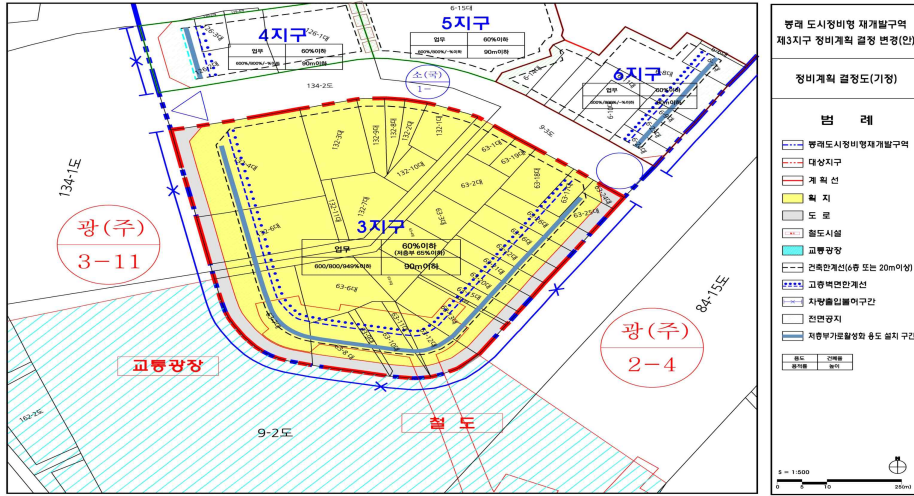
Ⅶ. 추정분담금 추산액 및 산출근거

| | | | | | | |
|---------------|---|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------|----|
| 추정 지분율 | <ul style="list-style-type: none"> • 추정지분율산정방식 · 분양대상자투자금액(중전 토지 또는 건축물 평가액 +분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정의 대지평가액 +신축건축물시설평가액) · 분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액) - 분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 중전 토지 또는 건축물 평가액 · 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별) - 총 대지평가차액 × 분양대상자별 중전 토지 또는 건축물 평가액 비율 · 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) · 대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액) | | | | | |
| | [단위: 천원] | | | | | |
| 개별 분양대상자 투자금액 | <ul style="list-style-type: none"> • 추정지분율 : 100% · 분양대상자투자금액 ÷ 총사업비 = (280,133,000+10,974,720+497,386,280) ÷ 788,494,000 = 100% = 1 · 총 사업비(중후 평가금액 추산액) : 788,494,000 · 분양예정의 대지평가액 : 299,627,720 - 신축건축물시설 평가액 : 488,866,280 · 대지조성비 : 8,520,000 · 총 중전 토지 및 건축물 평가액 : 280,133,000 · 총 대지평가차액 : 299,627,720 - 8,520,000 - 280,133,000 = 10,974,720 · 비용부담액 : 8,520,000 + 488,866,280 = 497,386,280 • 추정지분율 관련 · 중전 토지 또는 건축물(중전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 · 총사업비(중후 평가금액 추산액)는, 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(중후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 약식 감정평가한 감정평가 금액을 기준으로 작성 | | | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) · 임의산정 (A)의 중전 토지등소유자의 중전자산(토지 또는 건축물) : 500,000(가정) · (A)의 개별 중전토지 또는 건물평가액 비율 = 500,000 ÷ 280,133,000 = 0.178% · (A)의 개별 대지평가차액 = 10,974,720 × 0.178% = 19,588 · (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 500,000 + 19,588 = 519,588 · (A)의 지분율 = 519,588 ÷ 788,494,000 = 0.0659% | | | | | |
| 추정분담금 산출 | <ul style="list-style-type: none"> • 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 · 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액 · 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수) · (A)의 중전토지 또는 건물 평가액 5억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시) | | | | | |
| | 구분 | 토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원) | 토지등소유자 분양가 (추산액, 천원) | 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원) | 개별 분담금 (천원) | 비고 |
| 업무시설 | 전용 33㎡ | 75,620 | 756,204 | 519,588 | 236,616 청산금 징수 | |
| 근리생활 시설 | 지상1층 (전용 33㎡) | 88,161 | 881,613 | 519,588 | 362,025 청산금 징수 | |
| | 지하1층 (전용 33㎡) | 41,423 | 414,234 | 519,588 | -105,355 청산금 교부 | |

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음 (청산금교부 : 시행자 → 토지등 소유자에게 지급 / 청산금 징수 : 토지등 소유자 → 시행자에게 납부)

VII. 정비계획 변경(안)도

< 정비계획 변경(안)도(기정) >



VIII. 기타

- 공람기간 : 2023. 9. 6. ~ 2023. 10. 6. (30일간)
- 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5773)
- 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

< 정비계획 변경(안)도(변경) >

